



ESTADO DO MATO GROSSO
Prefeitura Municipal de Jaciara

LEI N°. 1.546/2013, DE 16 DE AGOSTO DE 2013.

“AUTORIZA O MUNICÍPIO A APROVAR PROJETOS DE CONDOMÍNIO HORIZONTAL E VERTICAL DE LOTES NO PERÍMETRO URBANO DO MUNICÍPIO DE JACIARA”.

ADEMIR GASPAR DE LIMA, Prefeito Municipal de Jaciara, Faz saber que a Câmara de Vereadores aprovou e ele, sanciona a presente Lei:

Art. 1º -Fica instituído o regramento para implantação de CONDOMÍNIOS RESIDENCIAIS HORIZONTAL E VERTICAL FECHADOS na área urbana do Município de Jaciara - MT.

Art.2º - O condomínio horizontal fechado destina-se ao uso residencial e excepcionalmente para fins comerciais ou prestação de serviços, ao próprio condomínio.

Parágrafo único. O condomínio horizontal fechado poderá ser constituído de unidades com construção ou frações ideais destinadas à construção futura.

Art. 3º O condomínio residencial vertical fechado se destina a construção de unidades habitacionais formadas por blocos de apartamentos, para habitação unifamiliar, com mais de um bloco por terreno.

I- em relação às unidades autônomas que se constituírem em casas térreas ou assobradadas, será discriminada a parte do terreno ocupada pela edificação e também aquela eventualmente reservada como utilização exclusiva dessas casas, como jardim e quintal, bem assim a fração ideal do todo e de partes comuns, que corresponderá às unidades, sendo, a unidade autônoma nos condomínios horizontais correspondentes aos lotes dos loteamentos;

II- em relação as unidade autônomas que constituírem edifícios de dois ou mais pavimentos, será discriminada a parte do terreno ocupada pela edificação, aquela que eventualmente for reservada como utilização exclusiva, correspondente às unidades autônomas do edifício, e ainda a fração ideal do todo do terreno e de partes comuns, que corresponderá a cada uma das



ESTADO DO MATO GROSSO

Prefeitura Municipal de Jaciara

unidades, sendo as unidades autônomas nos condomínios verticais correspondentes aos edifícios de apartamentos, conjuntos e edifícios garagens

§ 1º - Também são admissíveis projetos em área de expansão urbana, quando contígua ao perímetro urbano do município com via de acesso já inserida na malha viária urbana.

§ 2º - Para efeitos desta Lei, considera-se como Condomínio Fechado de Lotes o parcelamento de solo, sob a forma da Lei Federal nº 4.591/64, e do Decreto-Lei nº 271/67.

Art. 4º - As obras previstas no artigo 8º da Lei nº 4.591/64, por força do artigo 3º do Decreto-Lei nº 271/67, são as obras de infraestrutura do empreendimento e a unidade autônoma será o lote e não a edificação sobre este.

§ 1º - para efeito desta lei consideram-se obras de infraestrutura:

- I- Arruamento (terraplenagem e pavimentação),
- II- Energia (rede de distribuição e iluminação comuns);
- III- Drenagem (superficial e galerias)de águas pluviais;
- IV- Esgoto (rede coletora, ramal e tratamento) esgoto sanitário;
- V- Água (rede de distribuição, ligações domiciliares) de água tratada.

§ 2º - A propriedade do sistema viário e dos equipamentos comunitários, não passará ao Município, ao contrário, permanece como propriedade dos condôminos.

Art. 5º - Os direitos e deveres dos condôminos deverão ser estabelecidos através de Convenção Condominial, que conterà as normas que vigerão entre os condôminos, bem como, as limitações edilícias e de uso do solo relacionadas com cada unidade, observados o Código de Obras e Plano Diretor do Município.

Art. 6º - Os requisitos para a configuração do Condomínio horizontal de Lotes e Vertical, nos quais não haja prévia construção de prédio são:



ESTADO DO MATO GROSSO

Prefeitura Municipal de Jaciara

I - que o empreendimento seja projetado nos moldes da Lei nº 4.591/64, com as alterações constantes do Código Civil vigente, em que cada lote será considerado como unidade autônoma, a ele atribuindo-se uma fração ideal de gleba e coisas comuns, sendo que neste todo existirão também áreas e edificações de uso comum;

II - que haja uma Convenção detalhada de Condomínio, contendo as limitações edilícias e de uso individual e coletivo do solo, elaborada para resguardar a paz jurídica entre os condôminos.

III- Os projetos e memoriais aprovados pelos órgãos públicos estaduais, federais e municipais, que fiscalizam e autorizam a instalação do empreendimento, são partes integrantes da instituição de condomínio acima referido.

IV- A instituição de condomínio, os projetos e memoriais, tornam o condomínio , perpétuo, indivisível e indissolúvel sob o regime do Código Cível Brasileiro, para efeito de se conciliar a perpetuidade, indissolubilidade e indivisibilidade do condomínio com as disposições do Código Civil, obrigando a todos os co-proprietários de frações ideais como condição do negócio, a manter o condomínio perpétuo, indivisível e indissolúvel.

Art. 7º Após aprovação do empreendimento junto a Prefeitura Municipal de Jaciara, o empreendedor deverá apresentar ao Ofício do Registro de Imóveis, no mínimo, os seguintes documentos:

I - requerimento solicitando o registro da instituição condominial;

II - projeto devidamente aprovado pela Municipalidade, contendo a presente Lei Municipal e o que segue:

a) memorial descritivo informando todas as particularidades do empreendimento;

b) planta dos lotes;

c) planilha de cálculo das áreas;

d) planilha dos custos da realização da infraestrutura.

III - convenção do condomínio;

IV - Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) ou Registro de Responsabilidade Técnica (RRT) do responsável pelo projeto e execução.



ESTADO DO MATO GROSSO

Prefeitura Municipal de Jaciara

Art. 8º - Poderá haver a realização de incorporação imobiliária para a consecução do condomínio de lotes e, neste caso, a documentação a ser exigida pelo Registrador imobiliário será a constante da Lei nº 4.591/64 e suas alterações, se houver.

Art. 9º - Para efeitos tributários, cada lote mencionado no Registro do Condomínio de Lotes constituirá unidade isolada, contribuindo, o proprietário, diretamente com as importâncias relativas aos impostos e taxas federais, estaduais e municipais, na forma dos respectivos lançamentos ou instrumentos de cobrança.

Art. 10 - O projeto do Condomínio de Lotes, para ser aprovado pela Municipalidade, deverá ser submetido à viabilidade e diretrizes estabelecidas através dos órgãos competentes no que tange aos aspectos urbanísticos, ambientais e legais.

Art.11 - Uma vez concluído o empreendimento, aprovado pela Prefeitura Municipal, devidamente registrado no Ofício Imobiliário e constituído legalmente o Condomínio, os serviços de instalação, manutenção e conservação de via interna, recolhimento de resíduos sólidos, rede de energia elétrica e iluminação, rede de água e esgoto com tratamento deverão ser efetuados pelo próprio Condomínio.

§ 1º - Tanto o Condomínio Horizontal de Lotes, quanto o Vertical deverão ter todo o seu perímetro fechado.

§ 2º - O material a ser utilizado para o fechamento constará da Instituição do Condomínio, sendo exigido que este tenha altura mínima de 1,80m (um metro e oitenta centímetros), que caracterizará a separação da Área utilizada da malha viária urbana, e o acesso ao Condomínio deve ser projetado para a via principal do Município, com recuo adequado para as manobras de acesso dos veículos, com acesso mínimo para dois (02) veículos simultaneamente.

§ 3º - O incorporador deverá executar as seguintes obras, além da infraestrutura: portaria, área destinada à zeladoria e à administração do Condomínio, área de lazer e recreação.

§ 4º - Em se tratando de Condomínio horizontal, os lotes terão área mínima de 450,00 m² (quatrocentos e cinquenta metros quadrados), e pelo menos uma das testadas não poderá ter dimensões menores que 15,00 (quinze metros).

§ 5º - As áreas verdes e de recreação, serão de uso exclusivo do Condomínio, perfazendo um mínimo de 10% (dez por cento) da área total da gleba do empreendimento; deste percentual, 60% (sessenta por cento) deverão ser equipados para lazer e recreação, e 40% (quarenta por cento) tratada paisagisticamente.



ESTADO DO MATO GROSSO

Prefeitura Municipal de Jaciara

§ 6º No caso de existirem áreas de preservação, poderá ser utilizado um percentual de 40% destas, como área de recreação.

§ 7º Em se tratando de Condomínio Horizontal, as áreas de preservação não poderão incidir sobre os lotes e também não poderão ficar encravada, sem acesso.

Art. 12 –No Condomínio Horizontal, por se tratar de ruas internas e não haver tráfego de veículos pesados, somado ao fato de cada veículo ter estacionamento próprio, não havendo ligação com o sistema viário do Município, para as ruas do Condomínio de Lotes será exigido gabarito mínimo de 12,00m (doze), sendo 8 (oito) metros de pista e 2,00 (dois) metros para cada passeio lateral.

§ Único - O material a ser utilizado na pavimentação do arruamento fechamento constará da Instituição do Condomínio.

Art. 13 - Para todas as questões técnicas referentes a arruamento e obras de infraestrutura, bem como a aprovação do projeto de Condomínio Fechado de Lotes, será de competência do Município, através de seu órgão Competente.

Art. 14 - O projeto de Condomínio Fechado de Lotes deve conter área de uso comum de 5% (cinco por cento) do total da área objeto do empreendimento, dispensada área institucional por ser vedada a presença de órgão público dentro do condomínio particular, excetua-se deste percentual as áreas destinadas às construções da portaria, zeladoria e administração.

Art.15 - A constituição dos condomínios horizontais e verticais é regida pelo artigo 7º da Lei Federal nº 4.591/64, que diz: “O condomínio por unidades autônomas instituir-se-á por ato entre vivos ou por testamento, com inscrição obrigatória, no Registro de Imóveis, dele constando: a individualização de cada unidade, sua descrição e discriminação, bem como a fração ideal sobre o terreno e partes comuns, atribuída a cada unidade, dispensando-se a sua descrição interna da unidade.

Art. 16 - O terreno em que se levantam a edificação ou conjunto de edificações e suas instalações, bem como as fundações, paredes internas, o teto, as áreas internas de ventilação, e tudo o mais que sirva a qualquer dependência de uso comum dos proprietários ou titulares de direito à aquisição de unidades ou ocupantes, constituirão condomínio de todos, e serão insuscetíveis de utilização exclusiva por qualquer condômino, portanto, qualquer inserção, em contrato ou na Convenção de Condomínio, de cláusula de reserva para o incorporador, é nula de pleno direito

Art.17 – Deverá ser parte integrante da Instituição de Condomínio, seja horizontal ou Vertical, o seu projeto licenciado e registrado pelos



ESTADO DO MATO GROSSO
Prefeitura Municipal de Jaciara

órgãos competentes, bem como o relatório de suas frações ideais sobre o terreno ou área, alertando que a fração ideal é a soma da área da unidade autônoma com a área comum que dela faz parte, portanto faz parte da instituição o relatório das quotas-partes que lhe cabe no rateio das despesas condominiais, que na maioria quase absoluta devem corresponder às suas frações ideais;

Parágrafo único - As quotas-partes poderão ser modificadas posteriormente ao registro, pela Convenção de Condomínio;

Art. 18. No que for omissa a presente Lei, aplicar-se-ão as disposições das leis vigentes, em especial a do Parcelamento do Solo Urbano, do Plano Diretor e do Código de Obras do Município.

Art. 19. Fica o Poder Executivo autorizado a regulamentar a presente Lei no que couber.

Art. 20 - Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, revogam-se as disposições em contrário.

GABINETE DO PREFEITO MUNICIPAL

EM, 16 DE AGOSTO DE 2.013.

ADEMIR GASPAR DE LIMA

PREFEITO MUNICIPAL

DESPACHO: Sanciono a presente Lei com ressalvas

Registrada e publicada de acordo com a legislação vigente, com afixação nos lugares de costume estabelecidos por Lei Municipal. Data Supra.

ADEMIR GASPAR DE LIMA

PREFEITO MUNICIPAL